

**Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon**

**Rapport d'observations définitives en date du 11 Septembre 2009**

**Office Public de l'Habitat du Département des Pyrénées Orientales**

**Exercices 1997 à 2007**

**Délibérations de la chambre : 2 Avril 2009 (observations provisoires) et  
22 juillet 2009 (observations définitives)**

**Réponses aux observations provisoires : ordonnateur le 16 juin 2009**

**Réponses aux observations définitives : ordonnateur le 3 Septembre 2009**

**Document devenu communicable le 5 Novembre 2009**

**Rapport d'observations définitives n° 096/945 du 11 septembre 2009**

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES**

**Exercices 1997 et suivants**

<b>1- PRESENTATION DE L'OFFICE .....</b>	<b>3</b>
<b>2- LA GOUVERNANCE .....</b>	<b>3</b>
<b>3- BILAN FINANCIER DE LA PERIODE .....</b>	<b>5</b>
<b>3-1 Des résultats inférieurs à la moyenne nationale .....</b>	<b>5</b>
<b>3-2 Une structure financière qui demeure fragile .....</b>	<b>6</b>
<b>3-3 Une gestion courante maîtrisée .....</b>	<b>7</b>
<b>3-3.1 Les produits d'exploitation .....</b>	<b>7</b>
3-3.1.1 Les loyers .....	8
3-3.1.2 Les autres produits d'exploitation .....	9
3-3.1.3 Les produits financiers.....	9
<b>3-3.2 Les produits exceptionnels .....</b>	<b>9</b>
<b>3-3.3 Les charges d'exploitation .....</b>	<b>10</b>
3-3.3.1 La taxe foncière sur la propriété bâtie .....	10
3-3.3.2 Les charges de personnel .....	11
3-3.3.3 La maintenance .....	11
<b>3-4 Une politique d'investissement dynamique financée par une dette en augmentation et un accompagnement financier du conseil général .....</b>	<b>12</b>
<b>4- GESTION DU PARC LOCATIF .....</b>	<b>14</b>
<b>4-1 La demande .....</b>	<b>14</b>
<b>4-2 L'attribution .....</b>	<b>15</b>
<b>4-3 L'entretien .....</b>	<b>17</b>
<b>4-5 La politique d'accession à la propriété.....</b>	<b>19</b>
<b>5- LOGEMENT SOCIAL ET AMENAGEMENT URBAIN.....</b>	<b>19</b>
<b>5-1 La question foncière.....</b>	<b>19</b>
<b>5-2 La participation à l'opération ANRU .....</b>	<b>20</b>
<b>5-3 La participation au plan de cohésion sociale (2005-2009) et à la délégation des aides à la pierre (2006-2009).....</b>	<b>21</b>
<b>5-3.1 Bilan.....</b>	<b>22</b>
<b>5-3.2 La commande publique .....</b>	<b>23</b>

*Aux termes de l'article L.211-8 du code des juridictions financières « l'examen de la gestion porte sur la régularité des actes de gestion, sur l'économie des moyens mis en œuvre et sur l'évaluation des résultats atteints par rapport aux objectifs de l'assemblée délibérante ou de l'organe délibérant. L'opportunité de ces objectifs ne peut faire l'objet d'observations ».*

*La chambre régionale des comptes a examiné la gestion de l'Office public de l'habitat du département des Pyrénées-Orientales dans le cadre d'une enquête nationale des juridictions financières sur le logement social et l'aménagement urbain.*

## **1- PRESENTATION DE L'OFFICE**

L'Office public d'habitation à bon marché a été créé par décret du 18 février 1953.

Le 31 mars 1968 une convention a été signée entre l'Office municipal et l'Office départemental pour une gestion regroupée du patrimoine des deux organismes, la convention a cependant été résiliée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1980.

Par arrêté préfectoral du 22 février 2006 l'OPHLM s'est transformé en Office public d'aménagement et de construction, (OPAC), passant du statut d'établissement public administratif à celui d'établissement public à caractère industriel et commercial.

Conformément à l'article R. 421-6 du CCH il a compétence sur le territoire de la région Languedoc-Roussillon et sur celui des départements limitrophes, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

En application de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007 la structure été transformée de droit en Office public de l'habitat (OPH). Par délibération du 20 juillet 2007, le conseil d'administration a adopté sa nouvelle dénomination « Office public de l'habitat des Pyrénées-Orientales ».

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007 l'OPH a un parc de 7 566 logements dont 70% en collectif, 3 167 garages, 43 locaux commerciaux et 7 foyers accueillant des personnes âgées, des travailleurs migrants et des étudiants. C'est le premier bailleur du département. Il intervient également en aménageur avec la construction de gendarmeries et de maisons de retraite.

Il emploie 183 agents au 31 décembre 2007, dont 2/3 de fonctionnaires répartis entre le siège et trois agences situées à Saint-Paul-de-Fenouillet, Céret et Prades.

L'administration de l'Office est caractérisée par une forte implantation délocalisée, en agence et par une présence de proximité.

## **2- LA GOUVERNANCE**

Deux présidents se sont succédé sur la période examinée : M. René MARQUES qui a exercé ses fonctions de septembre 1985 à mars 1998 et M. Christian BOURQUIN à partir du 23 avril 1998.

La directrice générale, Mme PRAMAYON-ESTEVE est en poste depuis mai 1996.

La mission interministérielle d'enquête sur le logement social (MILOS) relevait, en décembre 2004, le fait que les rapports d'activité, à soumettre réglementairement au conseil d'administration, n'y étaient pas présentés comme le rapport du président sur l'activité de l'Office pendant l'année écoulée, prévu par l'article R. 423-64 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et le compte-rendu de la commission d'attribution (art. R. 441-9 du CCH). Elle notait également que, contrairement aux prescriptions de l'article L. 443-7 du même code, le conseil d'administration ne déterminait pas annuellement les orientations de sa politique de vente aux locataires.

Il s'avère en l'espèce que, suite à la demande du préfet et compte tenu du manque de logements sociaux dans la région, l'OPH a arrêté toute vente à ses locataires.

Un rapport d'activité distinct du rapport financier a été mis en place à partir de 2006 et présenté au conseil d'administration, il inclut un bilan de l'activité de la commission d'attribution des logements. Toutefois, pour répondre aux prescriptions de l'article R. 441-9 IV du code de la construction et de l'habitation, cette question devrait figurer en tant que telle à l'ordre du jour des réunions du conseil d'administration, ce qui n'était pas le cas entre 2006 et 2008. Le rapport pourrait également être plus étoffé et indiquer, outre les attributions proposées, le nombre de demandes en stock en précisant celles qui datent de plus de deux ans, leur typologie (nouvelles demandes, mutations), leur localisation, le nombre d'attributions refusées par les demandeurs ainsi que les motifs avancés.

Dans sa réponse la directrice générale prend bonne note de la remarque et précise que la présentation du rapport d'activité de la commission d'attribution des logements a été inscrite en tant que point spécifique, à l'ordre du jour du conseil d'administration du mois de juin 2009.

La chambre note que l'OPH vient d'obtenir la certification AFAQ ISO 9001 pour ses activités de gestion locative de logements sociaux et de maîtrise d'ouvrage.

Il dispose d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) approuvé le 6 mai 2002 par le conseil d'administration et actualisé par un comité de pilotage le 4 juin 2004. La circulaire de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction n°2002-37/UHC/UH2/14 du 3 mai 2002 relative à l'élaboration des plans stratégiques du patrimoine rappelle que cette démarche a été encouragée par le comité interministériel des villes du 1<sup>er</sup> octobre 2001 avec le propos de déboucher sur un document dégageant pour l'ensemble du parc des options claires à 5 et 10 ans quant aux différentes évolutions possibles : maintien en l'état, réhabilitation, démolition avec ou sans reconstruction, vente. Il doit permettre la définition d'objectifs d'intervention sur le parc existant en tenant compte des contraintes de l'environnement externe. Le plan adopté par l'OPH couvrait la période 2003-2006 et il est en cours d'actualisation.

L'Office a par ailleurs signé une convention d'objectifs avec l'Etat dans le cadre du plan de cohésion sociale.

Conformément à l'article L. 312-2-1 du CCH le département peut, en complément ou indépendamment des aides de l'Etat, apporter des aides destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux, à la réhabilitation ou à la démolition de logements locatifs, places d'hébergement et aux opérations de rénovation urbaine. L'Office a signé, à ce titre, une convention avec le conseil général, pour la période 2005-2007, reconduite pour 2008-2009 avec l'adossement d'une convention financière avec la caisse des dépôts et consignations, dans laquelle il s'engage à mettre en œuvre son PSP en respectant les objectifs généraux de la politique départementale en matière d'habitat :

- développement du parc locatif social ;
- mise en œuvre du droit au logement conformément aux orientations retenues dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- amélioration de la sécurité des locataires ;
- application des prescriptions relatives au développement durable ;
- accessibilité, adaptation ou adaptabilité pour les personnes âgées et handicapées ;
- maîtrise des charges locatives.

En contrepartie le conseil général accompagne financièrement l'Office et apporte sa garantie à tous ses emprunts.

### 3- BILAN FINANCIER DE LA PERIODE

Dans son rapport de décembre 2004 la MIILOS, qui analysait la situation financière de l'Office sur la période 1999 à 2002, constatait :

- Une situation financière fragilisée avec une baisse de moitié du fonds de roulement net global depuis 1999 lié notamment à la forte activité de construction et au préfinancement des opérations ;
- L'augmentation des risques sur les créances douteuses ;
- Une dégradation de la rentabilité liée pour partie à l'effort de maintenance mais également au poids de la dette.

#### 3-1 Des résultats inférieurs à la moyenne nationale

Le tableau suivant retrace l'évolution des résultats au cours des exercices 2003 à 2008. Il prend en compte l'application de nouvelles normes comptables qui s'est faite au travers des circulaires interministérielles des 25 novembre 2005 et 28 décembre 2005 relatives à la mise en œuvre de la réforme comptable sur les actifs et les passifs. Leur comptabilisation intègre désormais la décomposition des immobilisations corporelles par composants et la suppression de la provision pour grosses réparations, remplacée en partie, selon d'autres modalités d'imputation, par la provision pour gros entretien.

Cette réforme a eu notamment comme incidence un accroissement des résultats dès l'exercice 2005, les dépenses afférentes aux grosses réparations n'étant plus imputées sur l'année mais reprises en immobilisations donc amortissables.

(en milliers d'€)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Résultat de l'exercice	27	25	1 588	1 686	1 596	1 281
<i>En % des loyers</i>	0,1%	0,1%	5,8%	5,9%	5,2%	3,9%
Ensemble des offices – Médiane	3,4	4,4%	8,2%	9,5%	NC.	NC

(Sources : DIS pour 2003 à 2006, Trésorier pour 2007 et OPH pour 2008)

Au regard du % des loyers facturés, le résultat de l'OPH reste très inférieur à la moyenne nationale. En effet si le résultat de l'exercice 2006 représente 5,9% des loyers facturés par l'Office, la médiane pour l'ensemble des offices est, au titre de ce même exercice, de 9,5%.

Le rapport d'activité de l'Office pour 2004 met en avant la fragilité de la structure avec un excédent d'exploitation en diminution constante qu'il explique par quatre facteurs essentiels : « l'accroissement des dépenses de gros entretien et de grosses réparations, l'augmentation des charges de personnel, la hausse des taxes foncières et l'incidence du gel des loyers en 2000 et 2001 ».

Par ailleurs, la réforme comptable a mis en lumière la nécessité d'opérer une remise à niveau des amortissements pratiqués jusque là par l'Office, pour 5,2 millions d'euros. L'affectation des résultats à l'apurement de ce déficit d'amortissement s'est faite pour 1 195 029 € en 2005, 1 684 312 € en 2006, 1 592 255 € en 2007. A partir de 2008 l'Office devrait dès lors être à même de dégager, à moyen terme, des ressources pour reconstituer ses fonds propres.

En réponse la directrice générale explique également la faiblesse des résultats par une forte activité de construction et de réhabilitation, la suppression de la récupération des frais de rôle sur la taxe sur les ordures ménagères, le rattrapage de la provision pour créances douteuses avec des dotations très importantes en 2005.

### 3-2 Une structure financière qui demeure fragile

Le tableau suivant rend compte du potentiel financier réel à terminaison :

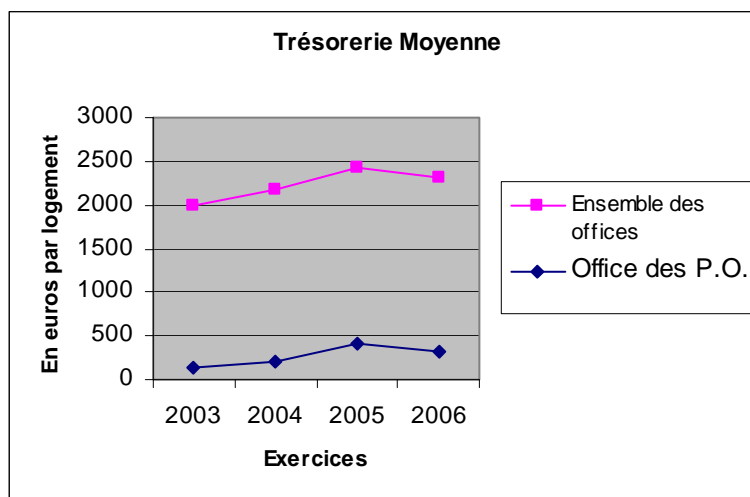
	2003	2004	2005	2006
Fonds de roulement au 31 décembre				
• en milliers d'€	3 884	9 757	5 081	3 686
Dépôts de garantie et provisions autres que PGR/PGE				
• en milliers d'€	1 626	1 672	1 741	1 834
Potentiel financier avec PGR ou PGE (*)				
• en milliers d'€	2 258	8 084	3 340	1 852
• en euros par logement	315	1 108	454	245
PGR ou PGE (*)				
• en milliers d'€	2 526	3 139	0	0
Potentiel financier au 31 décembre				
• en milliers d'€	-268	4 945	3 340	1 852
• en euros par logement	-37	678	454	245
Dépenses restant à régler (en milliers d'€)	8 961	6 797	40 843	23 617
Recettes restant à encaisser	10 793	3 030	41 884	27 397
Potentiel financier à terminaison				
• en milliers d'€	1 564	1 178	4 380	5 632
• en euros par logement	218	161	595	744

(\*) PGE à partir de 2005

Source : Dossier individuel de situation "DIS"

Le potentiel financier, qui constitue le reliquat de fonds propres et de ressources externes potentiellement affectable au financement des opérations, est de 245 € par logement au 31 décembre 2006 alors que la médiane pour l'ensemble des offices est de 1 305 €. Projeté « à terminaison », c'est-à-dire en intégrant les dépenses restant à payer et les fonds à encaisser sur les opérations d'investissement non soldées et en cours, le potentiel est de 744 € par logement pour une médiane de l'ensemble des offices de 1 274 €.

Ce résultat s'est cependant redressé depuis 2002 où il affichait une valeur négative de 107 € par logement mais il induit toujours une insuffisance de trésorerie récurrente. En 2006, l'Office disposait d'une trésorerie moyenne de 330 € par logement contre une trésorerie médiane de 1 976 € par logement pour l'ensemble des offices, ce qui le plaçait, au rang national, à la 242<sup>ème</sup> place (sur 246 offices). Au 31 décembre, la trésorerie de l'Office s'élevait ainsi à 2 107 K€ et couvrait moins d'un mois de dépenses (0,4) alors que la moyenne pour l'ensemble des offices était de 4,5 mois, ainsi que le restitue le graphe suivant :



Pour pallier les besoins ponctuels de trésorerie, lors du paiement notamment des taxes foncières et d'ordures ménagères, l'Office a été amené souscrire, auprès de Dexia et de la Caisse des dépôts, des lignes de trésorerie de 2,3 et 3 millions d'€, en 2004, 2007 et 2008.

En réponse l'ordonnateur précise que l'insuffisance de trésorerie s'explique par le portage financier des acquisitions foncières ainsi que les dépenses préliminaires des opérations à venir. Le recours à une ligne de trésorerie est présenté comme une volonté de limiter le recours aux emprunts de portage foncier et le souhait d'assurer « *une quasi adéquation des provisions mensuelles pour charges à la réalité et pas de remboursement.* »

### 3-3 Une gestion courante maîtrisée

#### 3-3.1 Les produits d'exploitation

Sur la période 2005-2007, les produits d'exploitation ont connu une augmentation de 11,5%, passant de 31 968 à 35 659 K€, légèrement supérieure à celle des charges qui a été de 10,6%.

Selon les données statistiques de la Fédération nationale des offices publics de l'habitat, les produits de l'exercice 2006 représentent 3 786 € par logement alors que la valeur médiane pour l'ensemble des offices est de 3 467 € par logement.

Leur détail est fourni par le tableau suivant :

<b>PRODUITS (en milliers d'euros)</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Evolution 2005-2007</b>
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>31 968</b>	<b>33 334</b>	<b>35 659</b>	<b>11,5%</b>
c/701 Produit des ventes	4 519	4 634	4 478	- 0,9%
c/704 Loyers	27 206	28 344	30 513	12,2%
c/708 Produits des activités annexes	89	134	203	128,1%
c/71 Production stockée	0	0	182	-
c/72 Production immobilisée	0	72	115	-
c/74 Subventions d'exploitation	23	35	2	-91,3%
c/781 Reprise sur amortissements et provisions	131	115	166	26,7%
<b>Produits financiers</b>	<b>115</b>	<b>62</b>	<b>134</b>	<b>16,5%</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>5 002</b>	<b>1 696</b>	<b>1 981</b>	<b>- 60,4%</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>37 085</b>	<b>35 092</b>	<b>37 774</b>	<b>1,9%</b>

Source : c/de résultat agrégé du comptable)

### 3-3.1.1 Les loyers

Les loyers, en progression de 12,2% sur la période du fait de l'extension du parc, représentent 86,7% du volume des produits d'activité en 2007. Ils s'élèvent à 30 513 K€. Selon les prévisions budgétaires votées pour 2008 ils seraient de 32 287 K€ pour cet exercice, soit une progression de + 5,8% par rapport à 2007.

Les impayés locatifs, rançon d'une population extrêmement pauvre et d'une conjoncture défavorable, sont cependant conséquents et en progression constante : en 2006, 710 K€ soit 2,5% des loyers quittancés alors que la médiane nationale est de 0,7%, ce qui positionne l'Office au 32<sup>ème</sup> rang sur 34 dans son groupe de référence.

Selon le procès-verbal du conseil d'administration du 21 mai 2008, 90% des ménages en situation d'impayés ont des créances comprises entre 500 et 4 000 €. Les taux d'impayés qui restent à recouvrer touchent une population très pauvre, 70% des locataires du parc perçoivent le RMI. La «débancairisation» importante de la population explique le faible taux de prélèvements bancaires. Depuis l'automne 2007, de surcroît les dossiers en surendettement ainsi que les dossiers de procédure de rétablissement personnel sont en nette augmentation.

Cette progression des impayés liée à la diminution de la solvabilité des locataires est accentuée par le fait que l'évolution du niveau de l'allocation personnalisée au logement (APL) au cours de la période par rapport à celle du montant moyen des loyers laisse une part croissante à la charge du locataire : 35% du quittancement global il y a 3 ans, 31% aujourd'hui sachant que la part moyenne nationale de l'APL dans le quittancement n'est que de 20%.

L'Office s'efforce cependant de réduire les impayés ou du moins d'en limiter la progression avec :

- la mise en place d'une commission de prévention des expulsions qui permet de régler 25% des cas ;
- un suivi déconcentré dans les antennes locales ;
- la diversification des moyens de paiement et notamment le recours à la carte bancaire ;

- la mise en place progressive, à l'occasion des réhabilitations, du règlement direct des factures d'eau par les locataires avec l'individualisation des compteurs d'eau permise par la loi SRU (auparavant c'est l'Office qui intervenait comme collecteur pour le compte du fermier ou des communes qui avaient des régies),

- une quasi adéquation des provisions mensuelles pour charges à la réalité et pas de remboursement mais une compensation légale sur le loyer.

L'ordonnateur fait d'ailleurs valoir que le montant des impayés reste stable malgré le développement du parc locatif.

Dans son rapport de décembre 2004, la MILOS constatait que la provision pour créances douteuses était inférieure aux règles prudentielles : l'insuffisance estimée fin 2002 à 694 K€ mettait en cause, selon elle, la sincérité du budget et le résultat de l'exercice.

Au 31 décembre 2007, la dotation pour créances douteuses était inscrite à hauteur de 2,7 millions d'€ et couvrait donc plus de 75% du total cumulé des impayés, soit 3,5 millions d'€<sup>1</sup> ; le conseil d'administration de l'Office a pris acte dans sa réunion du 21 mai 2008 du retard ainsi comblé en matière de provisionnement.

La chambre constate en conséquence que l'Office pratique désormais une politique de provision des créances douteuses et d'admission en non-valeur conforme au principe de sincérité comptable et aux recommandations de la MILOS.

Les pertes inhérentes à la vacance sont, elles, contenues avec, en 2006, un taux de vacance inférieur à la moyenne nationale : 1,4% de logements vacants contre 3,0% (médiane pour l'ensemble des offices).

### *3-3.1.2 Les autres produits d'exploitation*

Ces recettes proviennent quasi-exclusivement de la récupération des charges locatives. En effet, l'Office intervient très peu dans les domaines de l'accession, la gestion des prêts ou les prestations de services. Ces recettes connaissent par ailleurs sur la période une diminution de près de 1%, conséquence d'une politique active de maîtrise des charges.

### *3-3.1.3 Les produits financiers*

Ils représentent 0,3% de l'ensemble des produits et proviennent du revenu de valeurs mobilières de placement.

### *3-3.2 Les produits exceptionnels*

Leur niveau en 2005 (plus de 13% du total des produits) s'explique par la cession des foyers de personnes âgées et de jeunes travailleurs au CCAS de Canet-en-Roussillon pour un montant de 3,45 millions d'€.

---

Les créances douteuses au 31 décembre 2007 se décomposent ainsi :

- 1 332 K€ au titre des locataires partis, somme qu'il importe de provisionner à 100% ;
- 2 085 K€ pour les locataires présents et concernant des créances dont l'origine remonte à plus d'un an (à provisionner, selon les règles prudentielles, à hauteur de 50%) ;
- 242 K€ pour des créances dont l'origine est comprise entre 6 et 12 mois (à provisionner à hauteur de 25%) ; soit une dotation minimale de 2434 K€ à inscrire en provisions pour créances douteuses. (source DIS 2007)

Ces produits sont le plus souvent, et notamment en 2006 et 2007, constitués des subventions virées au résultat, soit environ 5% du total des produits.

### 3-3.3 Les charges d'exploitation

Le tableau ci-dessous retrace leur évolution de 2005 à 2007

<b>CHARGES</b> (en milliers d'€)	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Evolution 2005-2007</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>22 024</b>	<b>23 367</b>	<b>24 365</b>	<b>10,6%</b>
Consommations de l'exercice en provenance des tiers (61,62)	5 483	5 973	6 120	11,6%
Impôts, taxes et versements assimilés (c/63)	3 278	3 462	3 661	11,7%
Charges de personnel	4 826	5 094	5 449	12,9%
Dotations aux amortissements et provisions (c/68)	8 295	8 711	8 954	7,9%
Autres charges de gestion courante (c/65)	142	127	181	27,5%
<b>Charges financières</b>	<b>9 820</b>	<b>9 524</b>	<b>10 671</b>	<b>8,7%</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>3 652</b>	<b>516</b>	<b>1 141</b>	<b>-68,8%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>35 496</b>	<b>33 407</b>	<b>36 177</b>	<b>1,9%</b>

Les charges d'exploitation connaissent une progression régulière, en adéquation avec l'activité de l'Office : +10,6% sur la période 2005-2007 (alors que les produits d'exploitation augmentaient dans le même temps de 11,5%) ; ce constat confirme la volonté de l'Office de maîtriser ses charges.

#### 3-3.3.1 La taxe foncière sur la propriété bâtie

Une part importante du parc est couverte par l'exonération de taxes foncières de 15 ans, plus de 30% de logements ayant été mis en service à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1996. Les investissements importants réalisés depuis 2005 bénéficient par ailleurs de la mesure conjoncturelle d'exonération de 25 ans au titre des articles 1384A et 1384C du Code général des impôts (CGI) qui portent de 15 à 25 ans la durée de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements construits ou acquis entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

Il en résulte une charge inférieure à la moyenne nationale. En 2006, l'Office consacrait ainsi 359 € par logement au titre de la taxe foncière alors que la moyenne nationale pour l'ensemble des offices était de 421 €.

### 3-3.3.2 Les charges de personnel

Le tableau ci-dessous fait ressortir le poids des dépenses de personnel au regard du montant des loyers :

	2004	2005	2006	2007
Loyers de l'exercice				
- en milliers d'€	26 026	27 206	28 344	30 513
Charges de personnel (c/64)				
- en milliers d'€	-	4 826	5 094	5 448
Frais de personnel non récupérables				
- en milliers d'€	3 642	3 953	4 215	4 611
- en % des loyers	13,99%	14,53%	14,87%	15,11%
<b>Moyenne nationale</b>	-	<b>14,80%</b>	<b>15,60%</b>	<b>16,10%</b>

Les effectifs sont relativement stables : entre 2005 et 2007, ils ont augmenté de 2,2% passant de 179 à 183 personnes. La dispersion du parc sur l'ensemble du département nécessite, de fait d'avoir des moyens humains sur les trois vallées. Choix est également fait de privilégier une politique de proximité avec un gardien pour 100 logements et de ne pas avoir de cités qui en comptent davantage. Le gardien, ouvrier professionnel, assure également la petite maintenance pour éviter l'impact négatif de dégradations non traitées.

Les déficiences d'encadrement et de contrôle de gestion relevés en 2004 par la MIILOS ont conduit l'Office à restructurer ses services en recrutant des cadres à la direction financière, aux services techniques et à la gestion du personnel et de l'administration générale.

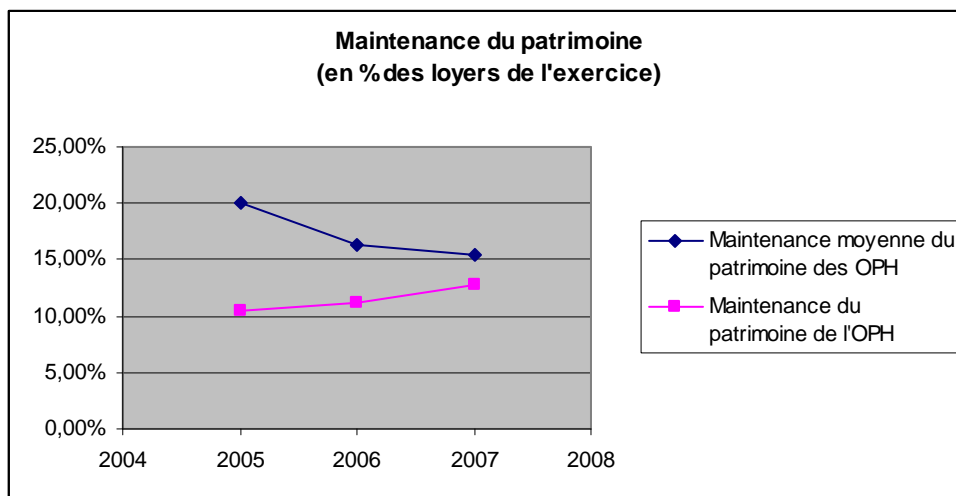
L'intégration de 24 contrats à durée déterminée en CDI, a également fait croître le montant des charges.

Les charges de personnel, ont subi, au total sur la période, une augmentation de plus de 12% ; parallèlement, l'évolution des frais de personnel non récupérables est de 16,6% : néanmoins, ces charges restent inférieures aux moyennes nationales.

Depuis la publication de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, l'Office gère des personnels relevant tant du droit privé que du droit public. Face à une législation complexe et évolutive, le bureau de l'Office a décidé lors de sa réunion du 26 juin 2008 de faire appel à un cabinet d'audit afin d'optimiser les charges sociales assises sur les salaires de ses collaborateurs : la rémunération du cabinet sélectionné est de 20% des économies réalisées avec une franchise de 100 000 € HT.

### 3-3.3.3 La maintenance

Le graphique ci-dessous restitue le coût de la maintenance en % des loyers de l'exercice :



Source : comptable OPH

En 2006, l'Office consacrait en moyenne 344 € par logement pour la maintenance de son patrimoine (source DIS) ; la médiane 2006 du groupe de référence se situe à 472 € par logement ce qui positionne l'Office des Pyrénées-Orientales au 29<sup>ème</sup> rang (sur les 34 offices de son groupe de référence). Si ce positionnement s'explique par un parc locatif récent ne justifiant pas de moyens importants pour son entretien, l'augmentation des dégradations, l'impact de nouvelles normes de sécurité et de nouvelles exigences de qualité semblent remettre en cause cette tendance.

Dans le même souci de maîtrise des charges, l'OPH tend désormais à demander, pour les nouvelles constructions, le classement des voiries dans le domaine communal ; de même, la mise en place progressive de compteurs individuels lui permet d'éviter la collecte de charges pour le compte des compagnies fermières ou des communes.

### **3-4 Une politique d'investissement dynamique financée par une dette en augmentation et un accompagnement financier du conseil général**

Au 31 décembre 2006, le patrimoine de l'Office représentait près de 10% de l'ensemble du parc géré par les offices de la région Languedoc-Roussillon ; sur la période 2003-2006, le nombre de logements a augmenté de 6,5%, soit une augmentation moyenne annuelle d'environ 2%.

Le nombre de logements mis en service entre 2003 et 2006 a ainsi été multiplié par deux ; dans la même période, le nombre de logements mis en chantier a quasiment triplé.

Le tableau ci-dessous en restitue le détail :

	2003	2004	2005	2006	Variation 2006/2003
Nombre de logements					
Mis en service dans l'année	85	129	150	162	1,9
Mis en chantier dans l'année	89	148	258	246	2,8

Source : DIS

Cette tendance ne faiblit pas puisqu'en 2007 c'est près de 300 logements qui ont été mis en chantier et 340 en location.

L'Office a ainsi acquis au cours de cette année :

- des terrains pour un montant de 2,1 millions, soit une évolution de 2% par rapport aux acquisitions de l'exercice précédent ;

- des immeubles pour un montant de 3,3 millions d'€ contre 2,1 en 2006, soit une augmentation de près de 60%.

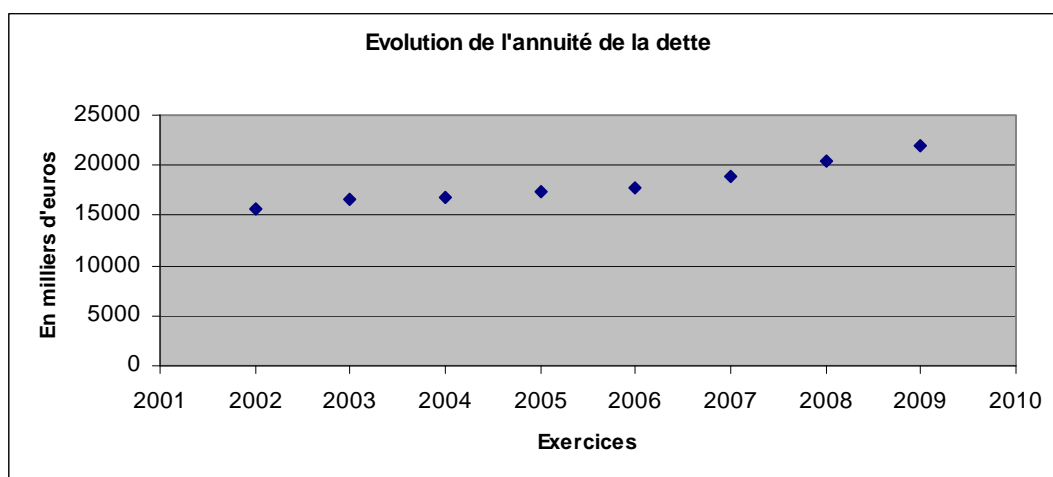
L'Office est par ailleurs le seul aménageur social à intervenir en Cerdagne où le coût d'intervention est supérieur de 20% à ce qu'il est en plaine.

Cette politique d'investissement justifiée par une forte demande en logements sociaux affecte cependant les fonds propres de l'Office. Ses importantes réserves foncières (293 688 m<sup>2</sup> en 2004) lui ont permis en effet, jusqu'ici, de continuer à construire à bon rythme en dépit de l'envolée des prix de l'immobilier et de la construction. Réduites à 38 015 m<sup>2</sup>, elles ne pourront cependant plus jouer le même rôle à l'avenir.

L'ordonnateur précise à cet égard qu'il a développé une politique de collaboration étroite avec les communes et que la création d'un établissement public foncier régional devrait permettre de bénéficier de terrains sans avoir à en supporter le portage financier, celui-ci étant assuré par ce dernier.

Cet investissement soutenu génère également un alourdissement du poids de la dette ; cette dernière est passée de 255 millions d'€ au 31 décembre 2006 à 273 millions d'€ au 31 décembre 2007, soit une augmentation de 7%.

Sur la période 2003-2008, l'annuité de la dette a connu une augmentation de 25%, passant de 16,3 à 20,4 millions d'€, ainsi qu'en témoigne le tableau suivant :



En 2006, l'annuité était de 2 344 € par logement alors que la médiane du groupe de référence de l'Office se situait à 1 570 € par logement.

Néanmoins, si l'endettement de l'Office (environ 60% des loyers facturés en 2007) est très supérieur à la moyenne nationale (environ 41% des loyers facturés), ce niveau est à relativiser s'agissant d'un Office investissant beaucoup plus que la moyenne des offices publics d'habitation, dès lors que la croissance du parc locatif (supérieure à la moyenne nationale) génère des recettes d'exploitation également en hausse.

Il convient enfin de relever l'accompagnement financier du conseil général des Pyrénées-Orientales ; ce dernier, outre la garantie financière sur les emprunts contractés par l'Office à l'appui de ses programmes d'investissements, apporte son soutien dans le cadre de la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat adapté : en 2008 (au 15 octobre), plus de 3,3 millions de subventions ont été accordées par le département pour la réalisation de logements ; dans le même temps, la région Languedoc-Roussillon en octroyait environ 1,1 million pour l'acquisition du foncier et pour les projets utilisant de l'énergie solaire, l'Etat, 0,9 million (PV du conseil d'administration du 16 novembre 2005 et débat d'orientation budgétaire pour 2009).

## **CONCLUSION**

La situation financière de l'Office bien qu'équilibrée reste fragile : en effet, le dynamisme de l'Office manifesté tant dans la création de logements que dans une gestion rigoureuse, ne peut endiguer les difficultés inhérentes à sa vocation de bailleur social dans un environnement marqué par une paupérisation croissante de la population. Il lui faudra également désormais pallier la diminution de ses réserves foncières.

En réponse l'OPH indique que, conscient de sa fragilité financière, il assure une gestion rigoureuse et sollicite le soutien financier des collectivités locales pour assurer un plan de financement des opérations de construction et de réhabilitation sans apports de fonds propres.

## **4- GESTION DU PARC LOCATIF**

Le parc est dispersé sur 130 communes avec une implantation assez rurale, aucun groupe d'immeubles n'est situé en ZUS. Il s'agit d'un patrimoine récent dont plus de la moitié a été construit après 1990.

L'aide personnalisée au logement (APL) concerne environ 55% du nombre de logements loués, les suppléments de loyers fin 2008 ne concernent que 14 locataires.

### **4-1 La demande**

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du 5 février 2007 fait état d'une demande locative sociale en progression constante avec 19% d'augmentation sur la période 2003 - 2005.

Le tableau ci-après détaille la demande pour chacun des trois principaux organismes du département, qui représentent 90% de la demande :

ORGANISMES	2003	2004	2005	Progression en %
OPAC 66	2 918	3 160	3 105	+ 6
OPAC P.R.	1 404	1 683	1 739	+ 24
SA HLM ROUSSILLON HABITAT	793	677	925	+ 17
<b>TOTAL SUR 3 ANS</b>	<b>5 115</b>	<b>5 520</b>	<b>5 769</b>	<b>+ 13</b>

L'OPAC Perpignan Roussillon dont le parc est situé uniquement sur la commune de Perpignan enregistre la plus forte progression de demandes, L'OPAC 66 dont le parc est plus dispersé comptabilise une progression de 6% en trois ans.

Le tableau suivant rend compte de la demande par territoire :

BASSINS D'HABITAT	2003	2004	2005	% de demandeurs en instance
Perpignan	2 249	2 322	2 994	42
Plaine du Roussillon hors Perpignan	2 216	2 737	2 406	40
Albères – Côte Vermeille	434	406	527	8
Vallespir	213	245	221	4
Cerdagne –Capcir	153	177	143	2
Conflent	212	176	237	3
Fenouillèdes	46	40	34	1
<b>TOTAL SUR 3 ANS</b>	<b>5 523</b>	<b>6 103</b>	<b>6 562</b>	

La demande est localisée sur les bassins d'habitat plaine du Roussillon (y compris Perpignan) et Albères Côte Vermeille avec 90% des demandeurs, c'est également ce territoire qui regroupe 90% du parc HLM du département. En dépit de l'effort de production, elle continue à augmenter, +19,47% pour l'OPH entre 2006 et 2007 (3 351 demandes enregistrées en 2006, 3 741 en 2007). Le délai moyen d'attente est ainsi passé de 9 à 10 mois et le nombre de demandeurs en instance depuis la mise en place du numéro unique en 2001 de 4 803 à 5 738.

En 2007 sur 1 177 dossiers soumis à la commission d'attribution des logements il y a eu 852 attributions dont 95% à des personnes dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds. (source rapports d'activités).

#### 4-2 L'attribution

La commission d'attribution des logements a été dotée d'un règlement intérieur, reprenant les dispositions législatives, par délibération du conseil d'administration du 6 mars 2003, suite aux observations de la MIILOS.

La loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 a transféré, du président de l'organisme aux maires des communes d'implantation, la voix prépondérante en cas de partage égal des voix. Cette disposition, prévue par l'article R. 441-9 du CCH n'a pas été intégrée dans le règlement intérieur qui conserve voix prépondérante au président de l'Office.

En réponse l'ordonnateur indique que, dans les faits, ces dispositions étaient mises régulièrement en œuvre et qu'elles sont désormais intégrées dans le règlement intérieur.

L'article 11 précise que « *Les logements sont attribués en priorité :*

*- aux personnes dont la date de la demande est la plus ancienne, notamment à celles dont les demandes ont dépassé le délai d'attente anormalement long de 24 mois ;*

*- aux personnes qui ont un besoin urgent de logement lié à la réalisation d'une opération d'urbanisme, à l'évacuation d'un immeuble déclaré en état de péril, à une expulsion prononcée sans qu'il y ait expulsion pour mauvaise foi, à une situation d'hébergement à titre temporaire, à l'occupation d'un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité ou qui ne satisfait pas aux normes de salubrité et d'occupation prises en compte pour l'octroi de l'allocation de logement ;*

*- aux personnes ayant des difficultés spécifiques de logement, en particulier lorsqu'il s'agit de personnes handicapées, de familles nombreuses, de femmes enceintes, de chefs de familles monoparentales ou de jeunes à la recherche d'un premier logement ;*

*- aux personnes qu'un nouvel emploi conduit à changer de résidence ;*

*- aux personnes ayant des difficultés graves à faire face aux dépenses liées au logement qu'elles occupent à la suite d'une réduction brutale de leurs ressources».*

Les procès-verbaux de la commission se présentent comme l'état des logements vacants au cours des deux mois suivants avec un classement des candidats avec, au regard, l'indication du motif de la demande. Ils ne comportent cependant pas la date d'enregistrement de celle-ci, permettant de prendre en compte son ancienneté contrairement aux prescriptions de l'article 10 du règlement intérieur. Ils ne restituent jamais le détail des votes et parfois ne motivent pas le choix du classement des candidats notamment dans les cas où il y a plusieurs postulants arguant des mêmes motifs (logement petit, rapprochement du lieu de travail...).

Il n'est pas donné, d'autre part, a posteriori, d'informations aux commissions sur les suites des propositions en question.

Dans sa réponse l'Office indique que la totalité des observations de la chambre a été prise en compte.

La MILOS relevait qu'un nombre élevé d'attributions ne passaient pas devant la commission. Il en était ainsi des logements refusés immédiatement reproposés, des attributions entrant dans le cadre du contingent préfectoral<sup>2</sup> et du CIL 66 ainsi que des mutations. Ce n'est plus le cas maintenant et le règlement intérieur prévoit désormais, que pour les vacances intervenant suite au décès du locataire, au départ sans préavis de locataires indécidés, à des préavis très courts donnés notamment en raison de dettes importantes ou pour des relogements d'urgence de famille en situation de grande détresse, trois administrateurs soient consultés et signent un procès-verbal motivé de cette consultation qui est communiqué à la prochaine réunion de la commission d'attribution.

---

<sup>2</sup> Aux termes des articles L. 441-1 et R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation, le préfet dispose d'un droit de réservation couramment appelé « contingent préfectoral » allant jusqu'à 30% des logements locatifs sociaux de chaque organisme bailleur, dont 5% au bénéfice d'agents civils et militaires de l'Etat, lors de la première mise en location ou au fur et à mesure que les logements se libèrent. Ce dispositif concerne les populations qui cumulent des difficultés économiques et d'insertion sociale.

### 4-3 L'entretien

La dernière enquête réalisée auprès des locataires, en 2007, avec un taux de réponse de 35,40%, fait ressortir que 61,1% sont satisfaits de leur bailleur, 70,4% jugent satisfaisante l'information et la communication, 54,8% sont satisfaits du traitement des demandes ou réclamations techniques.

L'Office dispose par ailleurs d'un plan de concertation locative validé lors de la séance du conseil d'administration du 12 décembre 2001 et organise des réunions de concertation délocalisées par site.

L'examen des divers contrats d'entretien et de maintenance souscrits par l'Office a en revanche conduit à constater diverses irrégularités pour ceux conclus pour l'entretien des 24 ascenseurs que comporte le patrimoine de l'Office.

L'OPH dispose de 8 contrats :

- 3 au titre d'un marché d'entretien et dépannage de 19 ascenseurs en date du 3 mars 2005 en 3 lots, conclu après appel d'offres ouvert :

Le procès-verbal de la commission d'ouverture des plis réunie le 8 mars, s'agissant du lot n°1 attribué à Thyssen Krupp Ascenseurs pour 17 136,29 € TTC (10 ascenseurs situés à Thuir, Saint-Paul-de-Fenouillet, Canet-Plage et Perpignan, rue Marcellin Albert) fait état de deux offres moins disantes : celles de Kone pour 14 250,45 € TTC et celle d'OTIS pour 15 973,78 €, s'agissant du lot n°2 attribué à OTIS pour 10 273,64 € (6 ascenseurs situés à Perpignan, allée Chef de Bien et rue Raymond Paul Fargue, Cerbère et le Perthus), le même procès-verbal donne comme moins-disant l'entreprise Kone pour 8 837,24 €, le lot n°3 étant attribué pour 4 400,32 € TTC à Koné, société moins-disante (3 ascenseurs situés à Perpignan, rue Maurin et rue Charles Percier). La chambre s'interroge sur ces choix d'autant que, contrairement aux prescriptions de l'article 68-3 du code des marchés publics alors en vigueur, ils ne sont pas motivés et que l'avis d'appel public à la concurrence qui mentionne, comme critères de sélection : « *service après-vente (organisation) ; moyens humains et techniques mis à disposition pour l'entretien et le dépannage ; montant des propositions ; coût horaire et prix des pièces détachées* » ne pondère ni ne hiérarchise ces critères contrairement aux dispositions de l'article 53 du CMP.

En réponse l'Office fait valoir qu'il s'est appuyé sur un cabinet conseil pour la rédaction du cahier des charges et l'analyse des offres. Eu égard aux difficultés qui existaient à l'époque pour un ascensoriste à se procurer les pièces d'une marque concurrente, le choix a été fait d'attribuer les lots au mieux disant, par concessionnaire, d'autant plus que chaque ascensoriste disposait d'un accès spécifique à la télésurveillance de ses appareils.

La chambre maintient qu'il s'agit cependant de pratiques contraires aux principes de la commande publique.

La chambre s'interroge également sur l'existence de cinq autres contrats passés sans mise en concurrence pour l'entretien des autres ascenseurs alors même que, s'agissant de prestations de même nature, il aurait convenu de les intégrer au marché de 2005.

Il s'agit des cinq contrats suivants qui comportent par ailleurs des clauses contractuelles qui relèvent plus de contrats d'adhésion que de marchés publics, ce que l'Office reconnaît lui avoir échappé.

- 3 contrats avec OTIS :

→ Le premier en date du 20 novembre 2003 pour 9 mois renouvelable 3 fois par reconduction expresse pour des périodes d'un an soit 1 700 HT par an pour une installation au Medley à Perpignan Le contrat comporte une clause de pénalité d'une fois et demi le taux légal en cas de retard de paiement qui pourrait être qualifiée d'exorbitante ;

→ Un second (résidence Le Lulli à Perpignan) en date du 20 mars 1997, soit 10 505 € HT annuels pour cinq ans renouvelables par tacite reconduction pour des périodes similaires. Cette clause est en contradiction avec l'article 16 du CMP qui précise que « la durée d'un marché ainsi que, le cas échéant, le nombre de ses reconductions, sont fixés en tenant compte de la nature des prestations et de la nécessité d'une remise en concurrence périodique ». Le juge administratif (CAA Nantes 27 juin 2003, commune de Contres) a ainsi pu juger que la durée d'un contrat ne peut être fixée sans aucune limitation sans porter une atteinte excessive, d'une part aux principes qui régissent le fonctionnement du service public, et notamment au principe d'adaptabilité, et, d'autre part, aux règles générales destinées à assurer le respect des principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement et de transparence des procédures. Ce contrat contient par ailleurs une clause sur les pénalités analogue à celle citée ci-dessus.

→ Un troisième en date du 20 novembre 2003 pour 1 448 € HT annuels (21 avenue Guillaut à Perpignan), d'un an renouvelable trois fois par reconduction expresse sauf préavis donné par LR six mois avant qui ne devrait donc plus être en vigueur et qui comporte pareillement une clause de pénalité « exorbitante » à l'encontre de la personne publique qui précise cependant qu'elle n'a jamais été mise en vigueur.

- 1 contrat du 29 juin 2006 avec Thyssen Krupp Ascenseurs pour 3 423 € HT pour 3 ans pour un ascenseur situé à Rivesaltes, immeuble AY.

- 1 contrat du 18 octobre 2006 avec Schindler Excellence Habitation pour 9 000 € HT pour trois ans pour deux ascenseurs situés PDE Côte radieuse à Canet-Plage. L'article 9-2 des conditions générales prévoit pareillement aux exemples précités des pénalités de retard pour le client, d'une fois et demie le taux de l'intérêt légal en cas de non paiement à l'échéance.

Enfin la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, son décret d'application du 9 septembre 2004 et l'arrêté du 18 novembre de la même année imposent aux propriétaires d'ascenseurs des prestations minimales obligatoires sous peine des sanctions pénales et la rédaction du contrat d'entretien est strictement encadrée par le CCH (article R. 125-2-1-1). Il doit notamment préciser :

- les conditions de disponibilité, de fourniture des pièces de rechange et le délai garanti ;
- les informations à inscrire dans le carnet d'entretien lors de chaque visite et de chaque intervention (dates et heures des visites, noms et signatures des techniciens qui sont intervenus, nature des observations, interventions, travaux, modifications, remplacement de pièces effectués lors de l'entretien, dépannages) ;
- l'information des utilisateurs lors des pannes ;
- l'intervalle entre deux visites d'entretien ne peut être supérieur à six semaines.

Constat est fait que le contrat OTIS ne comporte aucune indication sur la fréquence des visites d'entretien, de délai garanti pour la fourniture des pièces (le contrat se contente d'un engagement sur « *les plus brefs délais* »), les informations à inscrire sur le carnet d'entretien, le contrat Thyssen est également muet sur ce dernier point, si ce n'est l'indication de la fréquence des visites d'entretien.

En réponse l'ordonnateur fait valoir que les défauts constatés dans la rédaction des contrats sont à relativiser par le fait que la prestation est systématiquement contrôlée par le cabinet conseil chargé du suivi et qu'aucun paiement n'intervient avant. Il indique enfin que, pour faire suite aux observations de la Chambre, tous les contrats en cours seront dénoncés au 31 décembre 2009 et qu'un appel d'offres global avec attributaire unique sera lancé.

#### **4-4 La politique d'accèsion à la propriété**

L'Office a terminé une première opération de six pavillons en prêts locatifs sociaux à l'accèsion (PLSA).

Pour trente demandes, seuls six candidats remplissaient les conditions financières exigées, c'est-à-dire trois fois le montant de la redevance avec l'apport personnel et l'APL et être en capacité de lever l'option, deux l'ont levée dès la première année.

Une seconde opération est en cours à Toulouges pour quatre pavillons.

L'Office n'a en revanche pas souhaité s'engager dans la démarche de la maison à 100 000 € en arguant de l'impossibilité où il serait de rentrer dans ce prix avec un plan de préventions des risques (PPR) très contraignant et les problèmes de solvabilité de sa clientèle.

### **5- LOGEMENT SOCIAL ET AMENAGEMENT URBAIN**

#### **5-1 La question foncière**

Sur son territoire l'Office est soumis aux contraintes de la loi littoral et à celles des plans de préventions des risques (risques sismiques en montagne, risques d'inondation en plaine), aux surcoûts de construction liés aux contraintes topographiques.

En Cerdagne, eu égard à un prix de construction plus élevé que sur les autres bassins d'habitat, l'Office négocie la gratuité des terrains avec les communes, sur la côte Vermeille, la rareté et le prix élevé du foncier disponible rendent le développement difficile. En Fenouillèdes, le problème de dépeuplement, le taux élevé de vacance des logements et la demande à la baisse n'engagent pas l'Office à construire.

D'une manière générale l'OPH tend à augmenter la densification en passant des villas au semi-collectif et à réduire la taille des jardins, ce qui présente l'avantage accessoire de réduire les charges pour le locataire. La formule du bail emphytéotique à 45 ans est également utilisée pour faire de la réhabilitation.

Les bonnes relations entretenues avec les communes permettent également de bénéficier d'aides indirectes comme la prise en charge de la voirie.

En revanche l'OPH n'est pas actuellement en mesure de se porter acquéreur, dans le cadre de l'opération 30 000 logements engagée par le gouvernement pour soutenir l'activité immobilière (avec le propos de permettre le rachat en VEFA aux promoteurs constructeurs de programmes pour lesquels ils ne trouvent pas de preneurs) compte tenu du décalage important qui existe entre les prix pratiqués par les promoteurs et les prix de référence pour le logement social.

## 5-2 La participation à l'opération ANRU

L'OPH est signataire de la convention de rénovation urbaine de la ville de Perpignan du 9 juillet 2005, il est plus spécifiquement concerné par la rénovation urbaine du centre ville ancien où il doit produire 50 des 150 PLAI<sup>3</sup> prévus (l'Office municipal en produit 40 et la SA Perpignan réhabilitation 60 autres). Il intervient notamment pour la requalification d'îlots, 25 logements sur 50 qui nécessitent une intervention en curetage, principalement sous convention publique d'aménagement.

La convention prévoit que « le déficit des bilans d'îlots requalifiés lié à la restructuration lourde du bâti architectural sera financé à hauteur de 50% par l'ANRU. Les montants prévisionnels indiqués dans la convention seront confirmés à l'issue des résultats de l'expertise en cours de réalisation. Le montant définitif de la subvention sera attribué après instruction des dossiers déposés. Ces éléments prévisionnels constitueront le montant maximum de la subvention qui sera versée aux maîtres d'ouvrage. Celle-ci sera ramenée au coût réel des opérations dans le cas où la situation s'avérerait plus favorable. »

46 logements sur les 50 prévus sont programmés à ce jour, tous en PLAI.

Le tableau suivant rend compte de l'état d'avancement des opérations, soit 10 logements réceptionnés sur 46 :

Adresse	Décision de financement	Nbre de <sup>4</sup> logts PLAI	Coût opération	Plan de financement				Réception des travaux	Région
				Etat	Prêts	Commune	Conseil général		
16bis rue des 15 Degrés	07/10/2004	2	162 618,63€	32 845,60€	94 773,03€	23 000€	12 000€	26/04/2007	-
4 rue du Puits des Chaînes	07/10/2004	1	80 523,39€	15 125,84€	47 897,55€	11 500€	6 000€	01/06/2005	-
44 rue de la Fusterie	07/10/2004	3	90 420,64€	22 429,25€	18 824,11€	34 500€	14 667,28€	01/02/2006	-
3 rue Porte de Pierre	07/10/2004	1	166 045,59€	40 502,47€	98 343,12€	15 200€	12 000€	01/05/2006	-
59 rue de la Lanterne	12/12/2005	2	112 688,94€	29 543,81€	41 745,13€	23 000€	18 400€	01/12/2006	-
20 rue des 15°		7	920 000,00€	-	-	-	-	-	-
48 rue du Four Saint-François		2	175 889,11€	-	-	-	-	-	-
Saint-Mathieu		6	634 703,24€	-	-	-	-	-	-
7 rue Dagobert		1	228 343,00€	29 737€	187 966,06€	-	9 200€	01/03/2008	1 440€
46 rue du Four Saint-François		3	236 185,81€	-	-	-	-	-	-
23 rue de l'hôpital		1	84 730,87€	-	-	-	-	-	-
8-9 rue de la Lanterne		3	269 652,61€	-	-	-	-	-	-
23bis – 25 rue de l'hôpital		3	254 192,62€	-	-	-	-	-	-
12 rue des Maçons		1	143 393,01€	-	-	-	-	-	-
rue Sainte-Catherine		10	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>46</b>							

<sup>3</sup> PLAI (prêt locatif aidé à financement très social-intégration) est un prêt spécifique géré par la caisse des dépôts et consignations pour des logements locatifs sociaux qui supposent le respect de plafond de ressources pour les ménages occupant, un loyer plafond et un conventionnement ouvrant droit à l'APL pour le locataire. Il est à destination des ménages cumulant difficultés économiques et sociales.

L'Office fait valoir la lourdeur de la procédure administrative : compte tenu du nombre de pièces à fournir (photocopie de l'ensemble des factures, des actes d'engagement de chaque lot, ordre de service à fournir, état récapitulatif signé de l'ordonnateur et du trésorier public précisant le corps d'état, le nom du fournisseur, son numéro SIRET, le numéro de facture, le numéro de mandat, le montant HT et TTC du mandat) il est en effet difficile, semble-t-il, d'établir du premier coup un dossier complet d'où des délais longs pour le versement des subventions (en moyenne 2 ans pour les premiers dossiers).

Il fait également état des difficultés des conditions de son intervention dans le quartier Saint-Jacques, un patrimoine cédé par la ville, sur des logements isolés avec de fortes contraintes techniques (immeubles anciens dont la solidité est assurée par la seule mitoyenneté et sollicitations des architectes des bâtiments de France) plutôt que sur des îlots d'immeubles et fait valoir que sa capacité à financer et à construire pourrait être davantage sollicitée.

### **5-3 La participation au plan de cohésion sociale (2005-2009) et à la délégation des aides à la pierre (2006-2009)**

Une convention de mise en œuvre du volet logement du plan de cohésion sociale a été passée entre l'Etat et l'Office le 19 avril 2006. Elle précise la part que doit prendre l'Office dans la réalisation des objectifs régionaux et les moyens que l'Etat met à sa disposition, pour les atteindre.

L'Office s'engage :

- au titre de l'accroissement de l'offre de LLS, selon la répartition suivante :

	2005	2006	2007	2008	2009	2005-2009
PLUS et PLAI sur la communauté d'agglomération	132	71	200	200	200	803
PLUS et PLAI sur le reste du département	237	215	200	200	200	1 052
PLUS et PLAI sur la communauté d'agglomération	7	40	100	100	100	456
PLS sur le reste du département	25	14				
<b>TOTAL offre nouvelle</b>	<b>471</b>	<b>340</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>2 311</b>

- au titre de la mise à niveau du parc :

Actions prévues	2005	2006	2007	2008	2009	2005-2009
Réhabilitation avec PAM ou PALULOS	140	100	100	100	100	500

### 5-3.1 Bilan

Le bilan des trois premières années est repris dans le tableau ci-dessous :

	2005	2006	2007
PLAI	60	50	85
PLUS	309	325	202
PLS	121		14
PSLA		10	
ANRU	2		
TOTAL	492	385	301
PALULOS	140	0	0

Constat est fait que L'OPH satisfait et au-delà aux objectifs en matière de construction pour 2005 et 2006, les retards constatés en 2007 sont, selon l'OPH, liés pour partie aux élections. En revanche, s'agissant de la mise à niveau du parc l'Office ne remplit ses objectifs que la première année, 2006 et 2007 sont en la matière des années blanches. Les interventions se font en centre ville de Perpignan et butent sur le problème de la maîtrise du foncier avec un parcellaire très dispersé que la ville préempte avant de le revendre à l'OPH, ce qui génère des délais supplémentaires mais la ville centre souhaite conserver ses prérogatives en la matière.

Par ailleurs la chambre relève que le contexte local fait que les collectivités traitent avec leurs satellites juridiques : PMCA avec l'Office Perpignan Roussillon, le conseil général avec l'OPH 66. et regrette qu'une plus grande collaboration ne se soit pas instaurée entre 2 offices qui pourraient n'en faire qu'un.

Elle relève également que le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées, récemment adopté, constitue le cadre d'intervention stratégique pour l'Office plus que la délégation des aides à la pierre attribuée à la communauté d'agglomération de Perpignan Méditerranée.

Celle-ci fait valoir à cet égard en réponse que « *si l'on met en perspective les objectifs prévus sur la période 2006-2009 en prenant en considération le réalisé 2006/2008 et le prévisionnel 2009, on note que le taux de réalisation prévisionnel de l'objectif de l'OPH 66 sur le territoire de PMCA est de 80 % (539 logements sur un objectif de 671) et de 117% sur le territoire non délégué (953 logements sur un objectif de 830). Si globalement sur l'ensemble du territoire départemental, cet organisme a respecté le contrat passé avec l'Etat (1 492 logements PLUS/PLAI pour un objectif de 1 501), la localisation n'est pas en complète adéquation avec la répartition géographique contractualisée avec l'Etat et les besoins.* » Elle indique que la production de l'OPH représente 36,30 % de la programmation 2006-2009 au titre de la mise en œuvre de la gestion déléguée sur le territoire de MCA alors que sa production représente plus de 90 % au titre du plan de cohésion sociale sur le territoire non délégué.

Le tableau ci-dessous dresse le bilan des subventions reçues par l'Office de ses différents partenaires pour la réalisation de logements.

*Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon*  
*Rapport d'observations définitives : OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DES*  
*PYRENEES-ORIENTALES (66)*

En €	2004	2005	2006	2007	2008
Conseil général des Pyrénées-Orientales					
Subvention d'investissement	380 000,00	380 000,00	380 000,00	380 000,00	600 000,00
Céret hôtel social complément aide	-	-	12 500,00	-	
Aide à la pierre	1 024 002,07	1 991 200,00	1 656 400,00	1 816 000,00	2 707 900,00
<b>Total Conseil général des PO</b>	<b>1 404 002,07</b>	<b>2 371 200,00</b>	<b>2 048 900,00</b>	<b>2 196 000,00</b>	<b>3 307 900,00</b>
Conseil régional Languedoc-Roussillon					
Subvention Région/acquisitions foncières	-	-	156 292,94	565 007,00	365 118,97
Subvention Région/construction logements			-	510 785,96	1 072 095,63
<b>Total Conseil régional</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>156 292,94</b>	<b>1 075 792,96</b>	<b>1 437 214,60</b>
<b>SUBVENTION ETAT</b>	<b>1 068 423,00</b>	<b>1 737 573,00</b>	<b>1 287 400,00</b>	<b>2 101 300,00</b>	<b>3 446 965,51</b>
1%					
CIL Languedoc-Roussillon	1 354 822,00	298 879,24	662 500,00	231 360,00	397 920,00
SALF	163 750,28	34 203,28	110 400,00	24 000,00	24 000,00
SOLENDI		71 157,00			
CIL 34		164 383,00			
<b>Total 1% (subventions/emprunts)</b>	<b>1 518 572,28</b>	<b>568 622,52</b>	<b>772 900,00</b>	<b>255 360,00</b>	<b>421 920,00</b>

### 5-3.2 La commande publique

Les procédures de passation de cinq opérations (construction de 17 logements à Rivesaltes « la Llobère », construction de 18 logements à Bompas, allée des Provinces, construction de 13 logements à Céret les Tins II, construction de 16 pavillons à Saint-Feliu-d'Avall « Las Hortes », construction de 14 pavillons et 8 logements à Sainte-Estève-Les-Mires), ont été examinées tout comme celles engagées pour les différents marchés de maintenance. Les rapports de présentation du représentant de l'Office ne répondent pas aux prescriptions de l'article 79 du code des marchés publics alors en vigueur. En effet si le nom des candidats retenus y est bien mentionné, le motif du choix n'est pas explicité pas plus que ne sont cités le nom des candidats exclus et le motif du rejet de leur candidature.

L'ordonnateur s'engage à respecter désormais les prescriptions réglementaires en la matière.

Il n'y a en revanche pas d'observation à faire sur les conditions de la mise en concurrence et les conditions du choix des attributaires.

**Délibéré à la chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon le 22 juillet 2009.**

**Réponse de l'ordonnateur aux observations définitives en application de l'article L. 243-5  
du code des juridictions financières**

**Une réponse enregistrée :**

- **Réponse de Madame PRAMAYON, Directrice générale de l'Office public de l'habitat des Pyrénées-Orientales.**

**Article L. 243-5 du code des juridictions financières, 4<sup>ème</sup> alinéa :**

**« Les destinataires du rapport d'observations disposent d'un délai d'un mois pour adresser au greffe de la chambre régionale des comptes une réponse écrite. Dès lors qu'elles ont été adressées dans le délai précité, ces réponses sont jointes au rapport. Elles engagent la seule responsabilité de leurs auteurs ».**